

Die Regierung
des Kantons Graubünden

La regenza
dal chantun Grischun

Il Governo
del Cantone dei Grigioni



Sitzung vom

18. Januar 2011

Mitgeteilt den

19. Januar 2011

Protokoll Nr.

48

A.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde **Breil/Brigels** beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2010 eine projektbezogene Teilrevision der Ortsplanung. Im Einzelnen wurden folgende Planungsmittel verabschiedet:

- Ergänzung Baugesetz (Art. 53a und 73d sowie Hinweis)
- Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Änderung
- Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Änderung

Neben diesen Planungsmitteln reichte die Gemeinde Breil/Brigels die folgenden weiteren Unterlagen ein:

- Planungs- und Mitwirkungsbericht vom 20. Juli 2010 gemäss Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung „Feriendorf Landal“ zwischen der Gemeinde Breil/Brigels, der Baulink AG, Davos, und der Landal GreenParks BV, Leidschendam NL, vom 5. August 2010
- Plan „Siedlungsentwicklung Brigels Dorf, Überbauungstand der Bauzonen Juli 2010“ vom 30. Juni 2010

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) verfasste mit Datum vom 9. Juli 2009 einen Vorprüfungsbericht.

Die öffentliche Bekanntgabe des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 4. Juni 2010 gemäss Art. 48 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG) erfolgte am 10. Juni 2010. Es gingen keine Beschwerden ein. Am 30. August 2010 reichten die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden eine gemeinsame Stellungnahme nach Art. 104 Abs. 2 KRG ein.

Mit Schreiben vom 29. Juli 2010 ersuchte der Gemeindevorstand Breil/Brigels um Genehmigung der Revisionsvorlage im Rahmen von Art. 49 KRG.

B.

Gegenstand der Revisionsvorlage

Gegenstand der Genehmigungsvorlage der Gemeinde Breil/Brigels bildet die Schaffung der nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Erstellung einer Feriendorf-anlage in Form eines Strassendorfes mit 25 Bauten und rund 500 Betten. Mit dem vorgesehenen Feriendorf wird insbesondere das Angebot an touristisch bewirtschafteten Zweitwohnungen in der Gemeinde vergrössert. Der Standort am Rande des Lag da Breil wurde von den Initianten, der Landal GreenParks, als geeignet betrachtet, da er auf ihr Gästesegment und deren Bedürfnisse ausgerichtet ist.

Im Weiteren wurden punktuelle Anpassungen an der Grundordnung im Bereich des Golfplatzes und des Werkhofareales vorgenommen.

C.

Übereinstimmung mit der Richtplanung

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) obliegt der kantonalen Genehmigungsbehörde u.a. die Prüfung der Übereinstimmung der Nutzungspläne mit der Richtplanung. Es ist somit zu prüfen, ob die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung mit dem Richtplan Graubünden 2000 (RIP2000, vom Bundesrat genehmigt am 19. September 2003) sowie mit dem rechtskräftigen Regionalen Richtplan "Konzept Resorts" der Region Surselva vom 5. Juni 2009 (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 1139 vom 24. November 2009) übereinstimmt.

Es kann festgestellt werden, dass die Revisionsvorlage richtplankonform ist.

D.**Ergänzung des Baugesetzes**

Die am 4. Juni 2010 beschlossene Ergänzung des Baugesetzes (Art. 53a und 73d sowie Hinweis auf Art. 30 KRG) gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; sie kann genehmigt werden.

E.**Zonen- und Genereller Gestaltungsplan 1:2'500 Änderung****1. Natur- und Landschaftsschutz**

Die Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen beansprucht eine ökologisch wertvolle, gut strukturierte Geländekammer am Rande einer Moräne. Die vorgesehene Siedlungsentwicklung und die damit verbundene Nutzungsintensivierung kann zu Störungen der betroffenen Lebensräume führen, welche sich insbesondere für die Vögel negativ auswirken könnte. Die Gemeinde wird deshalb darauf hingewiesen, dass gestützt auf Art. 18 Abs. 1^{ter} des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) die Beeinträchtigung der schutzwürdigen Lebensräume bis zur Eingabe des Baugesuches in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu ermitteln ist. Sofern schutzwürdige Lebensräume beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Baugesuch auszuweisen.

2. Entlassung der Parzellen aus dem Beizugsgebiet der Gesamtmelioration

Das Planungsgebiet liegt im Beizugsgebiet der Gesamtmelioration Breil/Brigels. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtskraft des vorliegenden Regierungsbeschlusses dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) ein Gesuch um Entlassung der betroffenen Parzellen aus dem Beizugsgebiet der Gesamtmelioration einzureichen ist.

3. Waldfeststellung

Im Rahmen der Genehmigungsvorlage für das Gebiet Tschuppina – Lag da Breil (von der Regierung genehmigt mit Beschluss Nr. 699 vom 11. Mai 2004) wurden im Bereich der Parzellen Nr. 994, 997, 1000 und 1001 ein Hochbaubereich sowie eine

Baulinie festgelegt. Da es sich in diesem Bereich damals um eine Golfplatzzone (Nichtbauzone) handelte, welche an die Forstwirtschaftszone grenzte, wurde auf eine Waldfeststellung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) verzichtet und stattdessen eine Baulinie festgelegt.

In der nun vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung grenzt die neu ausgeschiedene Zone für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen (Bauzone) an die Forstwirtschaftszone. Wo eine neue Bauzone an den Wald grenzt, ist eine Waldfeststellung erforderlich. Die Gemeinde wird deshalb ersucht, im Bereich der Parzellen Nr. 997 und 1001 das Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 13 KWaG durchzuführen. Im Übrigen wurden die Waldfeststellungen korrekt in den vorliegenden Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1:2'500 eingetragen. Damit kommt diesen Waldgrenzen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zu.

4. Luftreinhaltung/Parkierungsanlage

Für das geplante Projekt ist eine oberirdische Parkierungsanlage vorgesehen. Die erforderliche Anzahl Parkplätze ist aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Parkierungsanlagen mit mehr als 150 Parkplätzen von erheblichen Luftverunreinigungen ausgegangen werden kann (Art. 4 Abs. 1 lit. a der kantonalen Umweltschutzverordnung [KUSV]). Deshalb ist nach Art. 13 Abs. 1 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (KUSG) eine Zustimmungsvorgabe des ANU im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Gestützt auf eine Emissionserklärung sind für die Gebäude dieser Parkierungsanlage emissionsmindernde Massnahmen für den Betrieb vorzusehen (z.B. CO2-neutrales Heizsystem, Wärmerückgewinnung, Minergie-Standard). Die Zustimmungsvorgabe des ANU wird in Aussicht gestellt, da die Bauten gemäss Art. 53 Abs. 3 BauG den Minergie-Standard einhalten.

5. Verkehrserschliessung/Lärmemissionen

Die vom militärischen Betrieb ausgehenden Lärmemissionen sowie die neue Verkehrserschliessung im Gebiet Tschuppina – Lag da Breil sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Armasuisse zu besprechen.

Im Übrigen drängen sich zum Zonen- und Generellen Gestaltungsplan 1: 2'500 Änderung vom 4. Juni 2010 keine weiteren Bemerkungen auf; er kann genehmigt werden.

F.

Genereller Erschliessungsplan 1:2'000 Änderung

Der Generelle Erschliessungsplan 1: 2'000 Änderung vom 4. Juni 2010 gibt zu keinen Bemerkungen Anlass; er kann genehmigt werden.

G.

Stellungnahme von beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen

1. Ausgangslage

Gemäss Art. 104 Abs. 2 des am 1. November 2005 in Kraft getretenen neuen kantonalen Raumplanungsgesetz (KRG) müssen die beschwerdeberechtigten Umweltorganisationen in der Nutzungsplanung nicht mehr förmlich Planungsbeschwerde an die Regierung erheben, um die Möglichkeit eines Weiterzuges des regierungsrätlichen OP-Genehmigungsbeschlusses an die Gerichte (Verwaltungsgericht, Bundesgericht) nicht zu verwirken. Es genügt, wenn sie sich während der in Art. 48 Abs. 4 KRG geregelten Beschwerdeaufgabe bei der Fachstelle (ARE) anmelden und danach innert einer von der Fachstelle gesetzten Frist die Stellungnahme einreichen. Von dieser Möglichkeit haben vorliegend die Umweltorganisationen Pro Natura und WWF (gemeinsame Stellungnahme) Gebrauch gemacht. Diese Organisationen haben sich damit das Recht gewahrt, gegen den vorliegenden OP-Genehmigungsbeschluss allenfalls Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu erheben. Entsprechend werden die Umweltorganisationen in den Verteiler des vorliegenden Beschlusses aufgenommen.

2. Stellungnahme Pro Natura und WWF

Am 30. August 2010 reichte die Pro Natura Graubünden und der WWF Graubünden eine gemeinsame Stellungnahme ein, worin verschiedene Punkte der projektbezo-

genen Ortsplanung der Gemeinde Breil/Brigels gerügt werden. Es wird beantragt, die Teilrevision der Ortsplanung an die Gemeinde zur Überarbeitung zurückzuweisen.

Die Umweltorganisationen bemängeln, dass in den vorliegenden Ortsplanungsunterlagen ein Bedarfsnachweis und die dazugehörenden Zahlenwerte für das Projekt fehlen und dass die Gemeinde noch über erhebliche Bauzonenreserven verfüge. Im Weiteren wird die lockere Bauweise bzw. die geringe Bebauungsdichte beanstandet, welche zu einem sehr hohen Landverbrauch führe. Grundsätzlich müsse eine ortsübliche Bauweise konsequenterweise auch eine ortsübliche Bebauungsdichte aufweisen. Ein weiterer Einwand betrifft die oberirdischen Autoabstellplätze, die nach Ansicht der Umweltorganisationen in eine Tiefgarage zu verlegen seien. Mit der geplanten Umnutzung des Tennisplatzes zu einer Parkieranlage sei insbesondere im Winter die Problematik der Parkierung nicht gelöst. Ausserdem machen die Umweltorganisationen darauf aufmerksam, dass in den Unterlagen keine Angaben darüber gemacht werden, wie das Resort an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werde. Im Weiteren wird beantragt, dass in Art. 53a Abs. 3 BauG der Minergie-P-Standard statt nur der Minergie-Standard verankert werde. Die Umweltorganisationen äussern weiter Bedenken im Zusammenhang mit der Sicherstellung der bewirtschafteten Zweitwohnungen. Die Formulierung in Art. 53a Abs. 2 BauG reiche nicht aus, um die sogenannten „warmen Betten“ über eine lange Zeitspanne zur Verfügung zu haben. Vielmehr müssten Verträge mit den künftigen Eigentümern abgeschlossen werden, in welchen eine Verpflichtung zur Vermietung statuiert und die Eigennutzung der Eigentümer zeitlich beschränkt werden. Diese Verträge seien dann mit mindestens einer Zeitspanne von 30 Jahren in das Grundbuch einzutragen. Die letzte Beanstandung der Umweltorganisationen betrifft die Zerstörung von mehrheitlich landwirtschaftlichen Flächen durch das vorgesehene Projekt. Dies führe zudem zu einer intensiveren Nutzung der verbleibenden Landwirtschaftsflächen. Diesen Umständen sei in der Planung keine Rechnung getragen worden.

3. Beurteilung

Grundsätzlich wird der Bedarfsnachweis in Graubünden nach konstanter Genehmigungspraxis der Regierung aufgrund der so genannten Trendmethode berechnet. Dabei wird die Wohnbautätigkeit der letzten 15 bis 25 Jahre einer Gemeinde erfasst und auf die nächsten 15 Jahre extrapoliert. Mit Beschluss Nr. 841 vom 7. April 1992

hat die Regierung die Gemeinde Breil/Brigels angewiesen, eine Bauzonenreduktion im Umfange von mindestens 5 ha vorzunehmen. In einer Teilrevision vom Jahre 1993 (genehmigt mit Beschluss Nr. 57 vom 11. Januar 1994) reduzierte die Gemeinde die Bauzonen in der Folge um ca. 6 ha. Danach verfügte die Gemeinde Breil/Brigels damals über eine Wohnbauzonenreserve von ca. 11.5 ha. Gemäss dem heutigen Überbauungsstand der Bauzonen (Untersuchung Juli 2010) sind noch rund 4 ha Wohnbauzonen nicht bebaut, welche sich mehrheitlich in Form von Einzelparzellen über das ganze Gemeindegebiet verteilen. Es versteht sich von selbst, dass sich für eine kompakte Feriendorfanlage in Form eines Strassendorfes mit rund 25 Gebäuden und einer gesamten Projektierungsfläche von rund 3.5 ha kein Platz in den bestehenden noch unbebauten Bauzonen finden lässt. Es ist aus Sicht der Raumplanung und der Umwelt nicht sinnvoll, die einzelnen Gebäude auf das Gemeindegebiet aufzuteilen und entsprechend der jeweiligen Zonentypen (Wohnzone 1 – 3) entsprechende Zonen für touristisch bewirtschaftete Zweitwohnungen zu schaffen. Das Konzept des Feriendorfes ist auf einen konzentrierten Standort angewiesen, und der Standort am Rande des Lag da Breil wurde in den diversen Vorgesprächen von den interessierten Amtsstellen sowie auch von den Umweltorganisationen als geeignet betrachtet. Die unmittelbare Nähe zu den touristischen Transportanlagen, zum Golfplatz, zur Tennis- und Minigolfanlage, zum Badesee und zum Ausgangspunkt diverser Wanderungen und Bike-Touren sprechen klar für diesen Standort. Im Weiteren kann als Bedarfsnachweis das Reservationssystem des „Center Turistic“ herbeigezogen werden. Demzufolge kann die Gemeinde Breil/Brigels aufzeigen, dass die Nachfrage an bewirtschafteten Ferienwohnungen das Angebot um ein Vielfaches übersteigt und folglich auf bedeutende Erträge verzichtet werden musste. Eine Strategie der Destinationen Brigels – Waltensburg – Andiaast besteht darin, den Tourismus zu stärken, welcher sich in erster Linie aus den Grundangeboten Bergbahnen, Golfanlage sowie Wander- und Bike-Wege zusammensetzt. Damit eine entsprechende Wertschöpfung für diese Grundangebote generiert werden kann, ist das Gästeaufkommen zu erhöhen. Dementsprechend ist die Zielsetzung des Projektes, das Angebot an bewirtschafteten Zweitwohnungen zu vergrössern, nachvollziehbar. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bedarf für die vorgesehene Feriendorfanlage als ausgewiesen betrachtet werden kann.

Dem Einwand der Umweltorganisationen, die geplante Feriendorfanlage weise eine zu geringe Bebauungsdichte auf, kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Die Bebauung wird eine Ausnützungsziffer von ca. 0.7 erreichen, was ungefähr der Bebauungsdichte der traditionellen Siedlungsteile entspricht. Die Bauweise lehnt sich mit dem gemauerten Sockelgeschoss, den Holzfassaden und dem Verzicht auf auskragende Balkone an die traditionellen Bauten in der Bauzone an. Es kann somit festgestellt werden, dass die Forderung nach ortsüblicher Bebauungsdichte bei ortsüblicher Bauweise erfüllt wird.

Was die beanstandete Parkieranlage betrifft, ist festzuhalten, dass diese bedauerlicherweise aufgrund von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht – wie von den Umweltorganisationen gefordert – unterirdisch erstellt werden können. Der Bau einer Tiefgarage im Grundwasser würde zu Kosten führen, die nicht mehr in einem vernünftigen Verhältnis zum Projekt stehen. Die vorgesehene Umnutzung des Tennisplatzes im Winter zu einer Parkieranlage wird von der Regierung befürwortet, da dadurch ein zusätzlicher Landverbrauch für Abstellplätze entfällt. Der Einwand, dass die vorgesehene Doppelnutzung des Tennisplatzes im Winter nicht funktionieren kann bzw. die Parkplätze nicht ausreichen werden, wird sich zeigen. Jedenfalls darf die Gemeinde eine Bewilligung für oberirdische Parkplätze nach Art. 53a Abs. 4 BauG nur erteilen, wenn die notwendige Anzahl der Abstellplätze im Baugesuch ausgewiesen werden kann.

Bezüglich der gerügten Mängel in Bezug auf den öffentlichen Verkehr macht die Gemeinde Breil/Brigels in der Stellungnahme darauf aufmerksam, dass im Winter ein Gratis-Shuttlebus betrieben werde, der die Feriendorfanlage bedienen wird. Sobald im Sommerhalbjahr eine kontinuierliche Auslastung des Feriendorfes gegeben ist, wird der Bus einen Ganzjahresbetrieb aufnehmen. – An diesen Aussagen werden die Gemeinde resp. Betreiberin behaftet.

Aufgrund der fehlenden rechtlichen Grundlage kann die Regierung für die Feriendorfanlage keinen Minergie-P-Standard vorschreiben. Im neuen Energiegesetz für den Kanton Graubünden (BEG) lässt sich jedenfalls keine Bestimmung finden, die den Minergie-P-Standard als Mindestvorschrift regelt. Die Gemeinde bzw. die Baulink AG zeigen sich dennoch bemüht, das Projekt bezüglich Nachhaltigkeit weiter zu op-

timieren. Es ist vorgesehen, sich an einer Holzschnitzelheizung zu beteiligen und mittels Fernwärmeleitungen die Energie in das Feriendorf zu führen. Diese energetischen Stossrichtungen werden von der Regierung begrüsst.

Was schliesslich die von den Umweltorganisationen geäusserten Bedenken bezüglich der Sicherstellung der bewirtschafteten Zweitwohnungen betrifft, kann darauf hingewiesen werden, dass diese Punkte mit Art. 53a des Baugesetzes hinreichend geregelt sind. Die Gemeinde hat sich dazu entschieden, die verbindlichen Details wie die Zeitdauer der Eigennutzung in den Kaufverträgen zu regeln. Gemäss Art. 53a Abs. 5 BauG kann die Gemeinde die Baubewilligung nur erteilen, wenn die Details zur Sicherstellung der Zonenvorschriften vertraglich geregelt und im Grundbuch eingetragen sind. Im Übrigen ist in Art. 53a Abs. 1 BauG ausdrücklich vorgesehen, dass die Wohnungen **auf Dauer** einer hotelähnlichen Nutzung dienen müssen.

Das Projekt beansprucht für den bebauten Bereich rund 1.86 ha, wobei ca. 0.44 ha der Landwirtschaftszone entzogen werden. Aus landwirtschaftlicher Sicht fallen die lediglich 0.44 ha kaum ins Gewicht. Diesbezügliche negative Auswirkungen, welche Gegenmassnahmen erfordern würden, sind nicht zu erwarten.

Aufgrund vorstehender Ausführungen reichen die von den Organisationen vorgebrachten Einwände und Bedenken nicht aus, um der Vorlage die Genehmigung zu versagen.

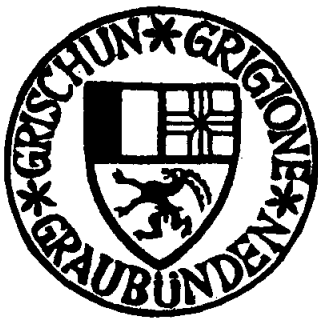
Gestützt auf Art. 49 KRG

beschliesst die Regierung:

1. Die am 4. Juni 2010 beschlossene **Ergänzung des Baugesetzes** (Art. 53a und 73d sowie Hinweis) wird genehmigt.
2. Der **Zonen- und Generelle Gestaltungsplan 1:2'500 Änderung** vom 4. Juni 2010 wird im Sinne der Erwägungen mit folgenden Anliegen, Feststellungen und Hinweisen genehmigt:

- a) Die Gemeinde wird ersucht, im Bereich der Parzellen Nr. 997 und 1001 eine Waldfeststellung im Sinne von Art. 13 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) durchzuführen.
 - b) Es wird festgestellt, dass den übrigen Waldfeststellungen statische Wirkung im Sinne von Art. 13 KWaG zukommt.
 - c) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf die Baugesuchseingabe die Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume in Absprache mit dem Amt für Natur und Umwelt (ANU) zu ermitteln sein wird. Sofern schutzwürdige Lebensräume beeinträchtigt werden, sind die erforderlichen Ersatzmassnahmen im Baugesuch auszuweisen.
 - d) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanung dem Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG) ein Gesuch um Entlassung der betroffenen Parzellen aus dem Beizugsgebiet der Gesamtmelioration einzureichen ist.
 - e) Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei Parkieranlagen von mehr als 150 Plätzen eine Zustimmung des ANU erforderlich ist.
 - f) Die Gemeinde wird ersucht, sich betreffend Lärmemissionen frühzeitig mit der Armasuisse in Verbindung zu setzen.
3. Der **Generelle Erschliessungsplan 1:2'000 Änderung** vom 4. Juni 2010 wird genehmigt.
4. Der Gemeindevorstand Breil/Brigels wird ersucht, diesen Beschluss in geeigneter Form öffentlich bekannt zu geben (ohne Rechtsmittelbelehrung).
5. Für direkte Adressaten des vorliegenden Beschlusses beginnt die 30-tägige Beschwerdefrist für dessen Weiterzug an das Verwaltungsgericht ab dem Zeitpunkt der Eröffnung des vorliegenden Beschlusses.

-
- A horizontal bar chart titled 'Percentage of respondents who have been in a romantic relationship in the past 12 months, broken down by gender and age group'. The y-axis lists age groups: 18-24, 25-34, 35-44, 45-54, 55-64, 65-74, 75-84, and 85+. The x-axis represents the percentage from 0 to 100. The legend indicates that blue bars represent 'Male' and red bars represent 'Female'. The data shows that for all age groups, a higher percentage of females than males have been in a romantic relationship in the past 12 months. The percentage for both genders generally increases with age, peaking in the 45-54 age group.
- | Age Group | Male (%) | Female (%) |
|-----------|----------|------------|
| 18-24 | 15 | 25 |
| 25-34 | 25 | 35 |
| 35-44 | 35 | 45 |
| 45-54 | 45 | 55 |
| 55-64 | 40 | 50 |
| 65-74 | 30 | 40 |
| 75-84 | 20 | 30 |
| 85+ | 10 | 20 |



Dr. C. Riesen